



### C) Festsetzungen durch Text

#### (nur Änderungen, nur für genannte Parzellen)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland der Parzellen 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 20 und 21 ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gelisteten Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind hier nicht zulässig. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf max. zwei begrenzt. Für Parzelle 1a und 1b wird die Anzahl der Wohnungen auf max. vier begrenzt.

#### 2. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind hier Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen. Auf den Parzellen sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

#### 3. lt. rechtlichem Bebauungsplan "Neukirchen - Oberwurz" bzw. 1. Änderung

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planteil je Baufenster festgesetzt.

#### 5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a) - c) lt. rechtl. Bebauungsplan "Neukirchen - Oberwurz" bzw. 1. Änderung  
d) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden, dass auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze überschreiten, wenn sie nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung die erforderlichen Abstandsflächen einhalten

#### 6. lt. rechtl. Bebauungsplan "Neukirchen - Oberwurz" bzw. 1. Änderung

#### 7. Bauform

a) Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.  
b) Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Stattendach auszubilden. Die Dächer sind möglichst mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Blecheindeckung und Dachgauben sowie negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Standgiebel (sog. Quergiebel) sind zulässig, aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen. Nicht aus der Traufe zu entwickelte Quergiebel dürfen die seitliche Wandhöhe um max. 0,8 m überragen. Ein Abweichen um bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen, darf 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes nicht überschreiten. Im Bereich des Quergiebels ist ein Gebäudevorsprung zulässig, wenn dies die erforderliche Abstandsfläche zur Nachbargrenze hin zulässt.  
c) Die Dachneigung der Gebäude beträgt 20° - 28°  
d) lt. rechtl. Bebauungsplan "Neukirchen - Oberwurz" bzw. 1. Änderung  
e) Auf den Parzellen sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.  
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.  
Auf den Parzellen 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 20 und 21 wird die seitliche Wandhöhe mit maximal 6,50 m festgesetzt und auf den Parzellen 1a und 1b mit maximal 7,50 m.

#### 8. Einfriedungen

Auf den Parzellen 1c, 1d und 1e sind Einfriedungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze herzustellen, die der Sicherheit des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 16 dienen. Die Einfriedungen sind nur mit Holzzäunen - bestehend aus senkrechten Hanicheln oder Latten - oder mit Maschendrahtzäunen, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind, zulässig. Die Höhe der Einfriedung, gemessen ab Geländeoberkante, darf 1,00 m nicht überschreiten.

#### 9. ff. lt. rechtl. Bebauungsplan "Neukirchen - Oberwurz" bzw. 1. Änderung

#### 12. Immissionsschutz

12.1 Schallschutz: Wohnungsgrundrisse der auf den Parzellen 1a - 1d geplanten Wohngebäude müssen so organisiert werden, dass in den jeweiligen Nordfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

#### 13. Regenwasserentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich der 9. Änderung zu entsorgen. Ein Anschluss an die bestehende Niederschlagsentsorgungsanlage ist nicht gestattet.

### D) Hinweise durch Text

#### (nur Änderungen, nur für genannte Parzellen)

#### 1. Schneeeablagerung

Schnee von den privaten Stellflächen muss auf Privatgrund abgelagert werden. Die Schneeräumung der privaten Stellplätze ist durch geeignete Maßnahmen z.B. durch Vereinbarungen im Mietvertrag zu regeln.

#### 2. Autobahn

Die Bauvorhaben sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A 8 erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeitern.

#### 3. Landwirtschaft

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr und vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden. Ebenso ist bei Einfriedungen und Bepflanzungen des geplanten Baubereichs darauf zu achten, die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

#### 4. Denkmalschutzgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 BayDSchG archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen sind.

#### 5. Abfallwirtschaft

Die privaten Abfallbelange im Geltungsbereich sind frühzeitig mit dem Landratsamt - Abfallwirtschaft abzustimmen. Insbesondere der ausreichende Raumbedarf für die Abfallbehältnisse.

#### 6. Stellplätze Parzelle 1a

Um die Befahrbarkeit der Stellplätze auf Parzelle 1a entlang der Stichstraße zum Spielplatz gewährleisten zu können sind die Stellplätze um 1,50 m von der Straße abzurücken, sodass vor den Stellplätzen eine Fahrgassenbreite von 6,00 m erreicht wird.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Neukirchen-Oberwurz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf in der Fassung vom ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den ..... (Siegel)

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisendorf, den ..... (Siegel)

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

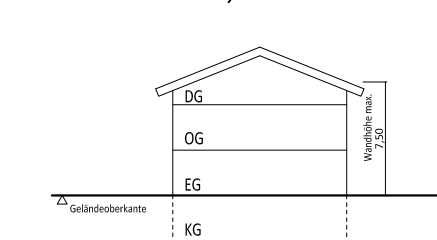
### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Neukirchen-Oberwurz"
- Grenze des Bereichs der 9. Änderung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II, (II) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig / zwingend
- 0,6 max. GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,6
- 0,55 max. GFZ Geschossflächenzahl z.B. 0,55
- WH max. seitliche Wandhöhe z.B. 7,50 m
- §83.10 max. zulässige Höhe für FFB (=Fertig-Fußboden)
- Baugrenze
- Aufzuhebende Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung von Baugebieten
- Umgrenzung für Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Ga Garage zulässig
- St Stellplätze zulässig
- Ga/Ca Garage od. Carport zulässig
- St/Ca Stellplätze od. Carport zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt
- Baum, zu erhalten
- Baum, zu pflanzen
- Einfriedung

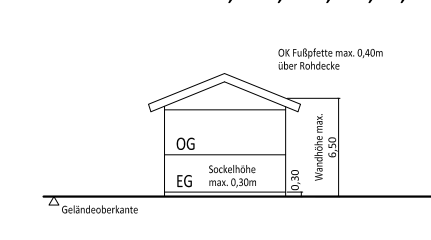
### B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- Bestehendes Gebäude (abzubrechen)
- Bestehende Grundgrenze
- Aufhebung bestehende Grundgrenze
- Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten angegebener Parzellen
- Flurnummer (z.B. 22/57)
- Maßangabe in Metern (z.B. 3,00m)
- Bestandshöhe
- Objektdarstellung gem. Bebauungsvorschlag

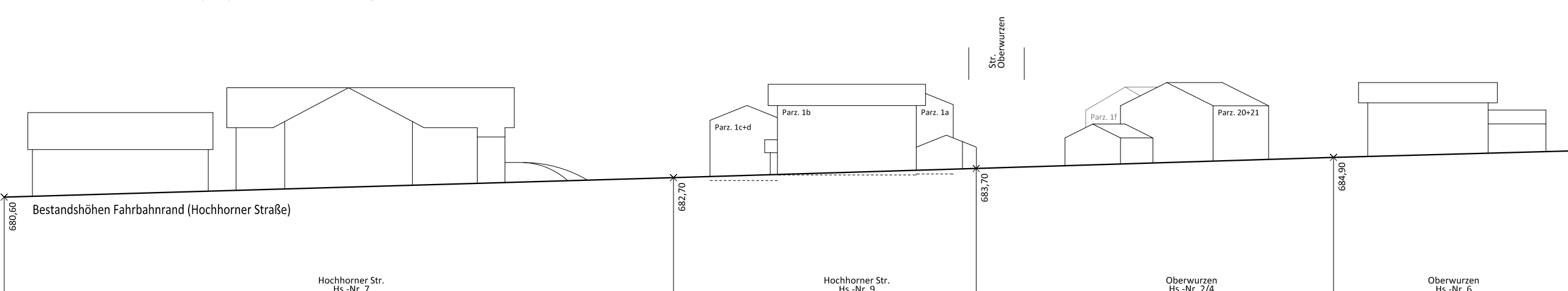
Schemaschnittskizze für Parzelle 1a, 1b



Schemaschnittskizze für Parzelle 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 20, 21

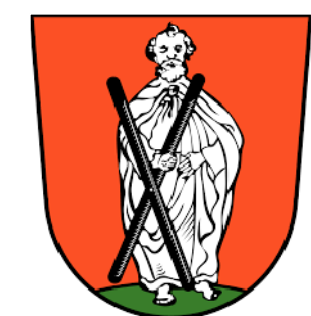


Höhenabwicklung Hochhorner Straße  
Ansicht von Osten mit projizierter Bebauung



## Markt Teisendorf

### Landkreis Berchtesgadener Land



### 9. Änderung des Bebauungsplans

#### "Neukirchen - Oberwurz"

Parzellen 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 20 und 21

(Fl.Nr. 22/40, 22/41, 22/54,  
22/20, 22/56, 22/57 und 22 und Teilflächen von 22/17 u. 22/19)  
Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg

Lageplan: M=1:1.000

Fassung: 02.11.2022

Planung:

**STALLER**  
INGENIEURBÜRO  
Staller GmbH  
Maxplatz 9  
D-83278 Traunstein  
T +49 861 909930-0  
F +49 861 909930-29  
E info@ib-staller.de  
I www.ib-staller.de

R:\1-projekte\2021\5-21043\2\_DOK\2.4\_PLAN\2\_CAD\210817\_Planung Bebauungsplanentwurf\221102\_BPPlan\_9.Änderung\_er.dwg